



VINACOMPASS

Colliers Vietnam: 多くの購入者が一方的に契約を終了され、マンション価値の 20～30%の罰金を支払いました。

2023年3月17日 - 07:29 | 不動産



Colliers Vietnam によると、ホーチミン市の二次流通市場(中古)では、マンションの優遇支払い期間終了が迫っており、高金利で財政的圧力を強いられている購入者は価格を大幅に引き下げて迅速に売却する動きが増えています。多くのバイヤーも、販売契約の一方的な終了により、販売価格の 20～30%の罰金を受け入れて、開発会社との契約を清算しました。

Colliers Vietnam が指摘したように、2023 年初頭では、ホーチミン市のマンション二次流通市場は、殆ど取引の動きが無く静かな状態が続いています。多くの住宅所有者が高額の割引で売却を実施しているにもかかわらず、購買力は引き続き低下していました。ただ、主要な高級マンションの販売価格は依然として安定しており、これらのプロジェクトは主に 1 区と Thu Thiem 地域(1区川向)に集中しており、販売価格は 7,000～17,000 USD/m<sup>2</sup>の範囲です。地下鉄 1 号線沿いのプロジェクトでも、インフラ整備の恩恵によりわずかに上昇しています。一方でホーチミン市の二次流通市場(中古)では、マンションの優遇支払い期間終了が迫っており、高金利で財政的圧力を強いられている購入者は価格を大幅に引き下げて迅速に売却する動きが増えています。多くのバイヤーも、販売契約の一方的な終了により、販売価格の 20～30%の罰金を受け入れて、開発会社との契約を清算しています。





VINACOMPASS

さらに、2023 年初頭、財政問題や流動性の低さなど市場の困難に直面しており、マンション需要は依然として低く、多くの投資企業（開発会社）はまだ市場の動向を精査しており、新規プロジェクトの販売開始時期やプロジェクトの立ち上げ時期を遅らせています。同じく、ハノイでのマンション販売価格も顧客を引き付けるための割引やインセンティブ（支払方法等）を提供しているが、販売価格はまだ実際の需要を持つ多くの購入者の予算を超えています。ハノイでの主要な販売価格は 1,355～4,200USD/m<sup>2</sup>の価格が記録されています。しかし、消費量は信用引き締めや法的なプロジェクトライセンス問題等により依然として低く、購入決定を妨げています。一方で、ハノイがインフラへの投資を促進しているという事実は、首都の中心部と隣接する地区の交通接続を向上させ中心部以外でのプロジェクトも評価される対象となり、ハノイのマンション不動産販売価格の成長のてこになります。ただ、現在はホーチミン市同様、ハノイでのマンション取引も法的問題と与信枠の逼迫により取引は非常に静かです。

2023 年最初 3 ヶ月間で、投資企業は、信用管理、高金利、流動性不足、プロジェクトの厳格な検査に加え、未解決の法的問題がマンション市場に大きな圧力をかけています。また、近年、マンション市場は、事業活動が不透明で、プロジェクトの合法性が明確でなく購入者からの信頼も低下しています。さらに、一部の開発会社（デベロッパー）も新商品の販売を遅らせているため、今年の新築マンションの供給は減少すると予想されます。マンション市場の回復には、政府によるマクロ調整と、顧客と投資家の両方に直接好影響を与える特定の政策が必要です。

現在、首相が作業部会を設置し、問題を解決するために短期的および長期的に多くのタスクと解決策を実行するよう省庁、支部、地方に指示する多くの公告を発行しています。不動産市場が安全、健康、持続可能に発展するよう促進します。したがって、政府の支援と企業の努力により、市場は繁栄し、回復することが期待されます。さらに、不動産 M&A は、国内投資家が資金源、長い手続き、および法的要件の困難に直面していることから、この政府の支援により 2023 年の第 2 四半期から急激に増加すると予測されています。「政府の方針によると、今後、マンション市場は、人々の生活を改善し、安定的な住宅を確保するために、低所得者向けの中級マンションと社会住宅を開発することが優先されます。現在、これら 2 つの需要は非常に高いですが、供給は限られています」

参照元: CAFEF.VN





VINACOMPASS

本書作成に用いた資料・数値等は、弊社が信頼し得ると判断した各種の情報源から入手した情報等に基づいておりますが、その正確性・真実性について弊社が保証するものではありません。

本書の複製、再製または第三者への提供につきましては、必ず事前に弊社の書面による同意をお取りくださいますようお願い申し上げます。

ご質問やご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

VINACOMPASS CO.,LTD

VINHOMES CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-12

720A Dien Bien Phu St, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所: 028-36361188 Mail: [info@vinacompass.com](mailto:info@vinacompass.com) Web: [www.vinacompass.com](http://www.vinacompass.com)

